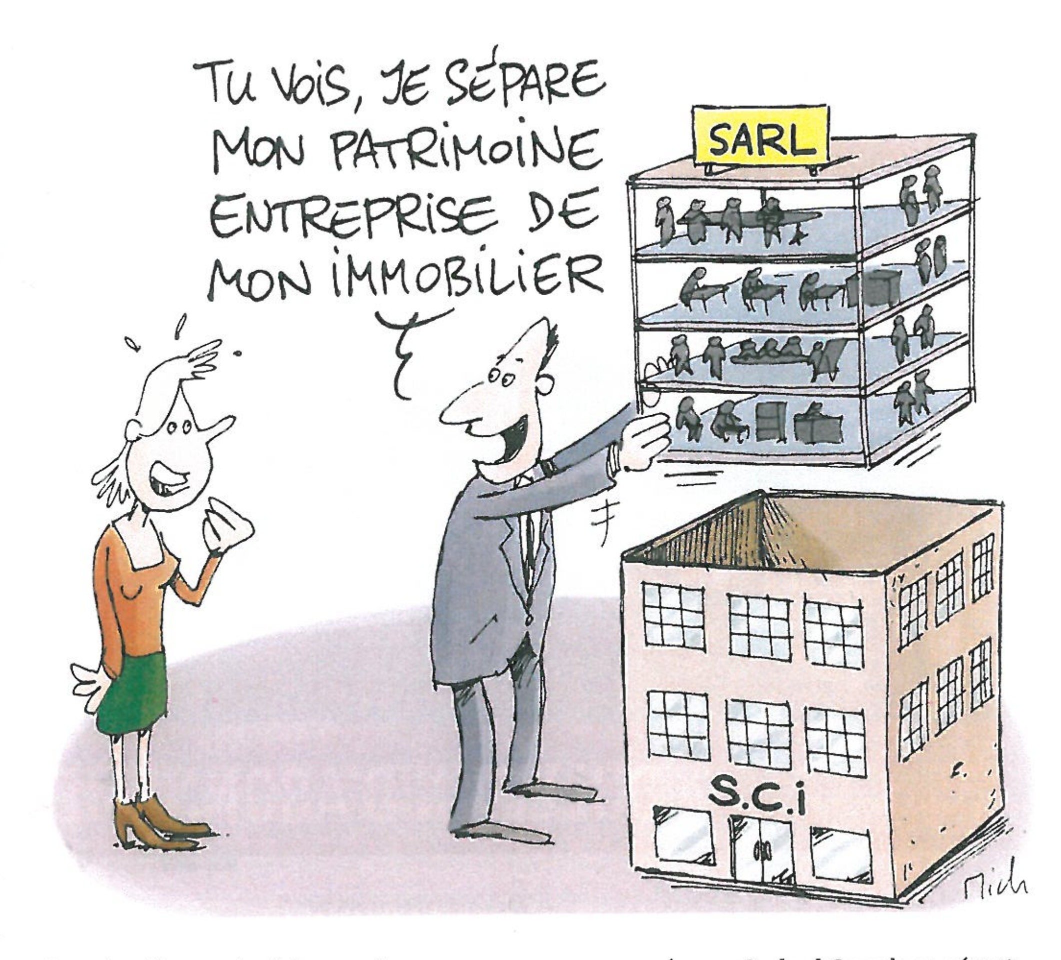
Les **avantages de la SCI** pour gérer votre **immobilier**

Créer une SCI (Société civile immobilière) pour gérer vos actifs dans la pierre offre des avantages. À condition d'anticiper votre situation à long terme et de prévoir le bon fonctionnement de la SCI. Tour d'horizon.



Cloisonner. Tel est le but des créateurs d'une SCI (Société civile immobilière), qui choisissent, pour acquérir et gérer leurs biens immobiliers, de constituer une société de droit civil, régie par des statuts écrits, avec un ou plusieurs gérants et soumise à des assemblées générales annuelles. Une rigueur bien éloignée de l'indivision, système de copropriété où les propriétaires indivis peuvent se substituer l'un à l'autre pour prendre en charge des travaux, quitter l'indivision quand bon leur semble. Bref, où les règles sont bien moins strictes.

Dissocier l'immobilier pour faciliter la cession de l'entreprise

Le particulier qui opte pour la SCI souhaite donc codifier la gestion de son bien, en impliquant chaque membre de la société, voire faciliter une éventuelle succession. « *En cas de décès, l'ayant-droit d'un membre de la SCI reçoit sa part numérotée de la société. La succession est plus simple que dans le cas d'une indivision, car les statuts de la SCI prévoient l'organisation de la transmission. Ceci évite d'avoir à composer et à s'entendre avec un copropriétaire indivis avec qui toute décision devrait être prise à l'unanimité* », explique Me Philippe Héry, avocat fiscaliste associé chez Oratio à Angers. Dans le cadre professionnel, créer une SCI permet aussi de rationaliser et de cloisonner les patrimoines. Une entreprise qui posséderait, par exemple, 300 m² de bureaux à Paris aurait à son bilan un actif immobilier important. Ce qui, en cas de cession de l'activité, peut s'avérer bloquant. « *Quand le poids de l'immobilier est trop fort dans le patrimoine de l'entreprise, le dissocier peut permettre de faciliter la cession en allégeant le coût pour le repreneur* », résume Gaylord Graveleau, gérant d'Interface Transmission, société de conseil en cession d'entreprises à Angers. Si les murs sont séparés des biens de l'entreprise et gérés par une SCI indépendante, celle-ci peut devenir le bailleur de l'entreprise commerciale et louer les murs au repreneur, le temps que ce dernier trouve les fonds nécessaires pour les acheter.

→ LE TÉMOIGNAGE DE



Rodolphe Wallgren, fondateur de King Memphis

«La SCI permet une lecture plus nette du bilan»

Franchiseur dans la restauration à thème, avec l'enseigne Memphis Coffee qui regroupe 14 établissements, Rodolphe Wallgren possède 1 500 m² de locaux (bureaux, atelier et entrepôt) à Nîmes. *«Sur les conseils de mon expert-comptable et de l'avocat de l'entreprise, j'ai créé une SCI qui gère nos locaux, deux ans après le démarrage de l'activité»*, explique le dirigeant. Ses principales motivations? Simplifier la gestion de la tête de réseau, ainsi que des trois autres sociétés détenues par la holding King Memphis (l'une est spécialisée dans les travaux d'agencement des points de vente, l'autre approvisionne les restaurants du réseau et la troisième fabrique du mobilier). *«Dissocier l'immobilier du patrimoine de l'entreprise exploitante permet d'avoir une lecture plus simple du bilan, avec un loyer et des charges locatives qui sont des frais récurrents et stables.»* Autre motivation : simplifier une transaction future, en permettant d'évaluer les entreprises à leur juste valeur, sans le poids de l'immobilier. Rodolphe Wallgren s'est associé avec son épouse dans la SCI, dont il estime que le processus de création est simple et rapide.

King Memphis

> Activité
Holding regroupant trois sociétés de conception de mobilier, d'agencement de restaurant et d'approvisionnement, dans la restauration à thème

> Ville
Nîmes (Gard)

> Forme juridique
SARL

> Dirigeant
Rodolphe Wallgren, 33 ans

> Année de création
2010

> Effectif
15 personnes

> CA 2012
800 k€

Pour Éléonore Bohuon, expert-comptable du cabinet Strego à Nantes : *«Il est intéressant de dissocier l'immobilier du patrimoine de l'entreprise dès la création de la société commerciale. Car au démarrage de l'activité, le dirigeant part de zéro. Il ne sait pas de quoi demain sera fait, l'entreprise peut connaître des difficultés et déposer le bilan. Si l'immobilier est dissocié, le propriétaire peut continuer de percevoir des loyers dans le cadre de la SCI et se constituer un capital.»* Certains entrepreneurs y voient aussi un complément de retraite.

Mais dissocier les murs du patrimoine de l'entreprise est plus cohérent lorsqu'on exerce une activité tertiaire. Dans ce cas, les locaux ont peu d'influence sur la marche de l'entreprise et peuvent être loués et reloués facilement. *«En revanche, certaines activités font "corps" avec leur bâtiment, notamment dans l'industrie où il peut y avoir des aménagements spécifiques, une configuration qui ne se prête qu'à un seul métier»*, souligne Gaylord Graveleau (Interface Transmission). Ainsi, les murs peuvent être considérés comme partie intégrante de l'activité de l'entreprise, difficilement louables à d'autres (ou alors moyennant de lourds travaux), et il peut être moins pertinent de monter une SCI pour les gérer.



«Il est possible de faire évoluer les statuts au cours de la vie de la SCI.»

Me Virginie Delannoy, avocate spécialiste de l'immobilier, Simon Associés

Soignez les statuts

Pour créer une SCI, il faut au moins deux membres. *«La SCI peut être constituée avec les associés de l'entreprise commerciale que l'on possède. Il est aussi possible de créer une SCI avec des membres de sa famille»*, précise Me Virginie Delannoy, avocate spécialiste de l'immobilier

au sein du cabinet parisien Simon Associés. Tout dépend des capacités de financement des associés. «*Il est également possible, si l'entreprise commerciale possède de la trésorerie, que celle-ci investisse dans une part de la SCI,* ajoute Éléonore Bohuon (Strego). *On opte généralement pour une participation minimum, de 5 à 10 % mais il n'existe pas de règle légale.*» Cette participation permet d'investir une partie de la trésorerie dans une valeur sûre: la pierre. En revanche, si l'on cède son activité commerciale, mieux vaut clarifier les choses et vendre cette petite participation à l'un des autres membres de la SCI avant la transaction. De cette façon, immobilier et entreprise à céder seront clairement dissociés.

La SCI possède un objet (la gestion d'un ou plusieurs biens immobiliers), des statuts, un organe de direction (avec un ou plusieurs gérants) qui se réunit lors d'une assemblée annuelle, voire en assemblée extraordinaire en cas de décision importante à prendre (par exemple, la vente d'un bien). «*Les membres d'une SCI ont une responsabilité indéfinie, ils peuvent donc être responsables des déficits de la société sur leurs biens propres*», prévient Me Philippe Héry (Oratio). Il convient donc de bien s'entourer lors de la création et de bien mesurer les responsabilités.

La rédaction des statuts est une étape cruciale: «*Les statuts précisent le fonctionnement de la SCI et notamment le pouvoir du ou des gérant(s) et les règles de majorité applicables aux décisions collectives*», indique Me Virginie Delannoy (Simon Associés). Attention: requérir l'unanimité des voix pour prendre des décisions peut s'avérer contraignant. Il est nécessaire de se faire aider d'un avocat ou d'un notaire pour prévoir les bons statuts, au regard des membres de la SCI, des rapports qu'ils entretiennent et de leur évolution potentielle. «*Sachez qu'il est possible de faire évoluer les statuts au cours de la vie de la SCI*», précise Me Virginie Delannoy.

Un loyer forcément au prix du marché

La SCI en tant que bailleur doit respecter les lois du marché face à son locataire, même si un ou plusieurs associés de la société commerciale locataire sont aussi membres de la SCI. Cette dernière dresse un bail commercial (3-6-9 ans), encaisse les loyers, paie les charges et assure l'entretien du bâtiment. Il peut être tentant de gonfler le loyer pour constituer un "matelas" financier appartenant à la SCI: attention alors aux services fiscaux qui pourraient traduire l'opération en distribution déguisée de bénéfices. A contrario, vous ne devez pas accorder un avantage en nature au locataire avec un loyer trop bas. D'autant que généralement, la SCI rembourse un prêt auprès de la banque et il faut pouvoir payer les échéances.

Enfin, côté fiscal, la SCI génère des revenus qu'elle peut déclarer selon deux possibilités. Primo, elle produit sa propre déclaration fiscale et ses membres déclarent de leur côté les sommes perçues, sur leur propre avis d'imposition, en tant que revenus fonciers. L'imposition applicable est alors celle du barème par tranches de l'impôt sur le revenu et les contributions sociales. «*Dans ce cas de figure, il n'est possible de déduire que les intérêts d'emprunt*», précise Me Philippe Héry (Oratio). De plus, en cas de déficit (par exemple, dû à des loyers impayés), il existe un plafond (de 10700 euros annuels) au-delà duquel on ne peut pas reporter le déficit sur la déclaration de revenus. Dans le second cas de figure, il est possible que la SCI opte pour le régime de l'impôt sur les sociétés, une décision irréversible. Elle pourra alors déduire non seulement les intérêts d'emprunt mais aussi la totalité du capital de ses revenus imposables. Par ailleurs, l'ensemble des déficits sera reportable sur les bénéfices futurs de la SCI, sans plafond. La SCI soumise à l'IS s'acquittera d'une imposition de 15 % jusqu'à 38120 euros de bénéfice, puis 33 % au-delà. Opter pour l'un ou l'autre des régimes fiscaux suppose donc un examen approfondi.

Enfin, vendre son bien n'implique pas nécessairement de dissoudre la SCI. Vous pouvez la mettre en sommeil, en attendant une prochaine acquisition.



«Les membres d'une SCI ont une responsabilité indéfinie, ils peuvent donc être responsables des déficits de la société sur leurs biens propres.»

Me Philippe Héry, avocat fiscaliste associé, Oratio



Mémento Sociétés civiles 2013

Le mode d'emploi des SCI, détaille la création, le fonctionnement, la fiscalité ou encore la gestion locative. Il bénéficie d'une actualisation permanente sur www.efl.fr.

Par la rédaction des Éditions Francis Lefebvre et Bruno Gouthière, avocat associé chez CMS, Éditions Francis Lefebvre, novembre 2012, 1340 p., 129 €.



OLGA STANCEVIC
→ redaction@chefdentreprise.com